

BEBAUUNGSPLAN NR. 1/13

"Jakobstraße"

Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 5/75

FESTSETZUNGEN, ZEICHEN UND HINWEISE DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1 / 13

Rechtsgrundlagen:

Die Festsetzungen erfolgen durch Zeichnung und Text auf der Rechtsgrundlage von:

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548, 1551)

Bayerische Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2013 (GVBl. S. 174)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeines Wohngebiet: WA 1 und WA 2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)

Für die im Plan (ozw. im IBAS-Bericht-Nr. 13.7003/1, vom 17.10.2013, ergänzt mit dem IBAS-Schreiben vom 12.11.2013) gekennzeichneten Bereiche gelten folgende Festsetzungen:

Für die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume sind gemäß DIN 4109, Ausgabe November 1989, entsprechend dem für die jeweilige Fassade gekennzeichneten Lärmpegelbereich passive Maßnahmen zum Schutz gegen einwirkenden Lärm zu treffen.

Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie an den im Plan markierten Fassadenabschnitten folgende Schalldämm-Maße aufweisen:

Erforderliches Schalldämm-Maß gemäß DIN 4109:

maßgeblicher Außenlärmpegel	Lärmpegelbereich	erforderliches Schalldämm-Maß (erf. $R'_{w, req}$) des Außenbauteils bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen, in dB
in dB(A)		
56 - 60	II	30
61 - 65	III	35

$R'_{w, req}$: resultierendes Schalldämm-Maß aus allen Bauteilen (z.B. Wand, Fenster, ggf. Lüftungseinrichtung)

Im Genehmigungsverfahren ist der Bauaufsichtsbehörde ein Nachweis gemäß DIN 4109 auf der Basis der Ermächtigung der BauVorV vorzulegen.

In Schlafräumen, die im Lärmpegelbereich \geq III liegen, wird der Einbau von schalldämmten Lüftungseinrichtungen dann empfohlen, wenn Alternativmaßnahmen nicht möglich sind.

~~~~~ Lärmpegelbereich II

~~~~~ Lärmpegelbereich III

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG: (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 ff. BauNVO)

- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
- 0,8 Geschossflächenzahl (GFZ)
- z.B. II + D Anzahl der Geschosse als Höchstmaß Wandhöhe max. 9,50 m
- D Dachgeschoss als Vollgeschoss zulässig

BAUGRENZEN, BAUWEISE: (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 - 23 BauNVO)

- - - - - Baugrenze
- o offene Bauweise
- a abweichende Bauweise (Gebäudelänge > 50 m)
- Art. 6 BayBO findet Anwendung.
- E Einzelhäuser zulässig
- H Hausgruppen zulässig

BAUGESTALTUNG: (§ 9 Abs. 4 BauNVO i. V. m. Art. 81 BayBO)

- FD Flachdach mit Dachbegrünung
- PD $\leq 27^\circ$ Pultdach $\leq 27^\circ$, Kniestock 1,20 m
- SD $30 \pm 3^\circ$ Satteldach $30 \pm 3^\circ$, Kniestock 0,75 m, Dachgauben, Dachaufbauten und Zwerchgiebel unzulässig

NUTZUNGSSCHABLONE

| Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse |
|---------------------------|---------------------------|
| Grundflächenzahl (GRZ) | Geschossflächenzahl (GFZ) |
| Bauweise | Dachform / Dachneigung |

VERKEHRSLÄCHEN: (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- R+F Rad- und Fußweg
- ▼ Ein- und Ausfahrt
- St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, einschließlich deren Zu- und Abfahrten. (Erschließung für Feuerwehr)

Stellplätze sind nur innerhalb der Umgrenzung oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Errichtung von Tiefgaragen ist zulässig.

Minimierung der Versiegelung:

Zur Erhaltung der Grundwasserneubildung und zur Vermeidung von Abflussverschärfungen müssen Flächenversiegelungen auf das unumgängliche Maß beschränkt bleiben. Stellplätze und Pkw-Zufahrten sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. wassergebundene Decke, Sickerpflaster, Natursteinpflaster, Rasenpflaster und Betonsteinpflaster mit großem Fugenanteil) herzustellen. Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind nicht zulässig.

GRÜNLÄCHEN UND BEPFLANZUNG: (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

- G Gehölzbestand (nicht eingemessen)
- z zu pflanzender Baum ohne Standortbindung
- Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 3339 sind mindestens 50 Bäume zu pflanzen. Ausnahmsweise kann anstelle einzelner Baumpflanzungen auch Fassadenbegrünung erfolgen.
- z zu pflanzende Hecke
- V Verkehrsgrün

ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG: (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 - 14 BauGB)

Die gedrosselte Einleitungsmenge in den vorhandenen öffentlichen Mischwasserkanal DN 400 (Jakobstr.) darf höchstens 50 l/s betragen. Auf dem Grundstück ist zusätzlich Regenrückhaltung erforderlich.

- T Trafostation (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- M Standort für Müllentsorgung

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzung

HINWEISE ZUR DARSTELLUNG

- bestehende Grundstücksgrenze
- bestehende Gebäude
- geplante Gebäude
- 3339 Flurnummer
- 355 Höhenschichtlinie
- A bestehender Mischwasserkanal DN 400
- W bestehende Wasserleitung
- G bestehende Erdgasleitung
- TK bestehende Trasse Kabel / Telekom
- E bestehende Stromleitung

Hinweis: Die mit der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzung in Verbindung stehenden Emissionen sind von örtlicher Bedeutung und entsprechen dem vorhandenen Gebietscharakter.

GESONDERTE ANLAGE ZUM BEBAUUNGSPLAN:

Begründung vom 11.11.2013 gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Schalltechnischer Bericht Nr. 13.7003/1 vom 17.10.2013 (IBAS)

Artenschutzrechtliche Bewertung vom 05.09.2013 (OPUS)

BAYREUTH

Stadtbaureferat/Stadtplanungsamt

BEBAUUNGSPLAN NR. 1/13

"Jakobstraße"

Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 5/75

| | | |
|--------------------------------------|--|-----------------------|
| Bearbeitet: <i>H. K...</i> | 04.02.2013
geä. 11.11.2013
Datum | M 1 : 1000
Maßstab |
| Geprüft: <i>C. C...</i> | | |
| <i>M. P. 2. J...</i>
Dienststelle | <i>P. P...</i>
Referat 4 | |

Verfahrensschritte zur Planaufstellung

| | |
|--|-------------------------------------|
| Aufstellungsbeschluss Stadtrat (§ 2 Abs. 1 BauGB) | am ...24.04.2013 |
| Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB) im Amtsblatt | Nr.7 vom ...17.05.2013 |
| Unterrichtung und Erörterung (§ 3 Abs. 1 BauGB) | |
| - Bekanntmachung im Amtsblatt | Nr.7 vom ...17.05.2013 |
| - Auslegung | vom ...27.05.2013 bis ...24.06.2013 |
| Stadtratsbeschluss zur öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) | am ...18.12.2013 |
| Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) | |
| - Bekanntmachung im Amtsblatt | Nr.1 vom ...10.01.2014 |
| - Auslegung | vom ...20.01.2014 bis ...21.02.2014 |
| Stadtratsbeschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung (§ 4a Abs. 3 BauGB) | am |
| Erneute öffentliche Auslegung (§ 4a Abs. 3 BauGB) | |
| - Bekanntmachung im Amtsblatt | Nr. vom |
| - 2. Auslegung | vom ... bis |
| Satzungsbeschluss Stadtrat (§ 10 Abs. 1 BauGB) | am ...30.04.2014 |
| Inkrafttreten des Bebauungsplanes | am ...10.10.2014 |
| durch Bekanntmachung im Amtsblatt (§ 10 Abs. 3 BauGB) | Nr.15 vom ...10.10.2014 |

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 10 000



AUSZUG AUS DEM WIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN M 1 : 10 000

